

RHL International

AUG 2022

ISSUE NO.260

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

Rambler Channel
藍巴勒海峽



HONG KONG PROPERTY

香港物业市场透视

WWW.RHL-INT.COM



CHINA PROPERTY

中国物业市场透视

行业 / 市场调查
及投资可行性分析
刘诗韵测量师
serena@rhl-int.com
(852) 3408 3398

地政规划 / 测量事务
萧亮鸿测量师
keith@rhl-int.com
(852) 3408 3338

香港物业评估
黄健雄先生
tony@rhl-int.com
(852) 3408 3322

中国内地、澳门及海外
评估
陈晞测量师
jessie@rhl-int.com
(852) 3408 3302

企业评估
金融工具评估
刘震宇先生
alex@rhl-int.com
(852) 3408 3328

集团简介

永利行集团成立于1972年，为亚洲区主要的专业评估及房地产顾问服务公司，为客户提供高质素的企业评估及咨询，以及综合房地产顾问及专业测量服务。我们活跃于业界多年，服务对象涵盖商业机构、政府及公营机构及团体，凭借敏锐的市场触觉及专业严谨的态度，我们竭诚为客户提供度身定造的优质服务，以满足其独特的业务要求。

专业团队

集团的专业队伍持有财务及/或房地产相关专业学历，并拥有国际学会认可之专业资格。当中包括特会计师、金融风险管理局以及注册测量师。我们的队伍以广博的经验及市场认知，挚诚为客户提供优越服务。

集团除提供高水平之专业服务并符合地区专业学会及政府法规之要求外，亦紧跟国际认可水平，以达至符合客户之需要。

企业顾问

在中国内地营运公司及与海外公司合作的丰富经验使我们今天能为海外及内地企业出谋献策提供全面解决方案的企业顾问。我们优秀的团队提供全面优越的企业咨询顾问服务。服务范畴涵盖房地产及其它行业，当中包括有天然气、绿色能源及金融等。

- 行业的市场调研及分析
- 项目可行性研究及咨询
- 财务分析
- 投资咨询
- 尽职调查
- 评估 (房地产评估、商业评估、机器设备评估)
- 企业估值咨询

目录

香港物业 市场透视 P.4-7

- 市区黄金地段旧楼续成财团宝藏

香港通讯 P.8

- 北角海峰园停车场获单一大手购入
- 何文田国际学校地皮以13.4亿港元沽出

香港交易概况 P.9

中国通讯 P.10-13

- 大连文化旅游发展集团正式揭牌
将整合文旅资源
- 2022年广州第二批集中供地收金超
209亿元
- 上海松江首个央企自持型长租公寓
项目交付 总套数381套
- 主要城市住宅价格指数（2022年6
月）



香港物业-市场透视

市区黄金地段旧楼续成 财团宝藏

香港物业 - 市场透视

市区黄金地段旧楼续成财团宝藏

核心区旧楼继续获财团青睐作收购，有同一集团先后积极吸纳多个港九市区黄金地段的旧楼，并向土地审裁处申请强拍，这是否只是该财团在香港的投资策略、还是反映财团及投资者对本港楼市前景仍然有信心？

一个本地老牌家族集团早前就佐敦一幢楼龄约63年的商住旧楼，向土地审裁署申请强拍。强拍地点为佐敦弥敦道317至321号金汉大厦，邻近港铁佐敦站，现为一幢楼高13层的旧式混合式商住大厦，于1959年落成，地下为铺位，一至八楼为非住宅用途，而九至十二楼为住宅用途。目前该集团持有项目98.59%业权。据文件指出，物业现时估值约11.54亿港元。



- 位于佐敦弥敦道的金汉大厦，有98.59%业权已由本地老牌家族集团持有。
(图片来源：永利行图库)

"策略投资咨询服务"

- 提供市场研究及分析
- 房地产互动配对平台

该地盘占地约7,726平方呎，坐落于划为「商业」用地，以该用地目前规定的最高地积比率12倍发展计算，日后重建后的总楼面可达约9.27万平方呎。

该集团近年多次透过强拍重建旧楼，如今年5月就湾仔谢斐道金钟大厦，向土地审裁处申请强拍，项目估值约8.43亿港元；而在去年1月亦透过强拍，以底价14.5亿港元投得铜锣湾景隆街20至28号新安大厦，同样预计重建为商厦。

此外，根据市场消息指出，该集团又在尖沙咀金马伦道6号至6A号旧楼展开收购，连同同一街道、本身已持有的商厦利达行合并地盘重建。虽然该集团向来以投资本港楼市为主，但一连串的强拍申请或许显示该集团对本地楼市前景仍有信心。

同时，同样位于尖沙咀，有集团最近亦申请把尖沙咀汉口道35至37号恕园大楼强拍，项目现况市值逾6.3亿港元。根据申请文件显示，是次强拍申请所涉及的恕园大楼，地盘面积约5,236平方呎，申请人目前已经集合上述用地约93.94%业权。

"策略投资咨询服务"

- 与交易双方商讨交易条款
- 房地产交易咨询服务

该厦于1965年落成，现为一幢楼高十层的商住物业，地库至二楼为商铺，三至八楼为住宅部分。项目坐落于划为「商业(6)」用地，若以该用地目前规定的最高地积比率12倍发展，重建后项目总楼面约6.28万平方呎。

值得注意的是，该集团伙拍的财团早前已经斥资逾15亿港元，收购毗连的单号物业的大部份业权，并拟重建为甲级商厦。届时整个地盘合并面积可达约9,650平方呎，可建楼面面积约115,800平方呎。

无论如何，尽管现时楼市成交数据偏软，但无阻重建市区黄金地段旧楼，为财团带来可观回报的吸引力，及发展商看好本港未来市场的信心。



- 尖沙咀汉口道35至37号怒园大楼已被申请强拍。
(图片来源：永利行图库)



彭志杰先生

笔者 - 香港物业市场透视

"策略投资咨询服务"

- 与交易双方商讨交易条款
- 房地产交易咨询服务

香港通讯

北角海峰园停车场获单一大手购入

有投资者早前以2.18亿港元，购入北角福荫道1至5号海峰园停车场，涉及119个车位，平均每个车位约183万港元。大手购入停车场的投资者在接受传媒查询时表示，港岛区车位价值高，而购入价平均每个不足200万港元，有一定水位。他透露，正打算拆售其中一半车位。翻查成交记录，同区大型屋苑车位造价介乎200万至近500万港元。

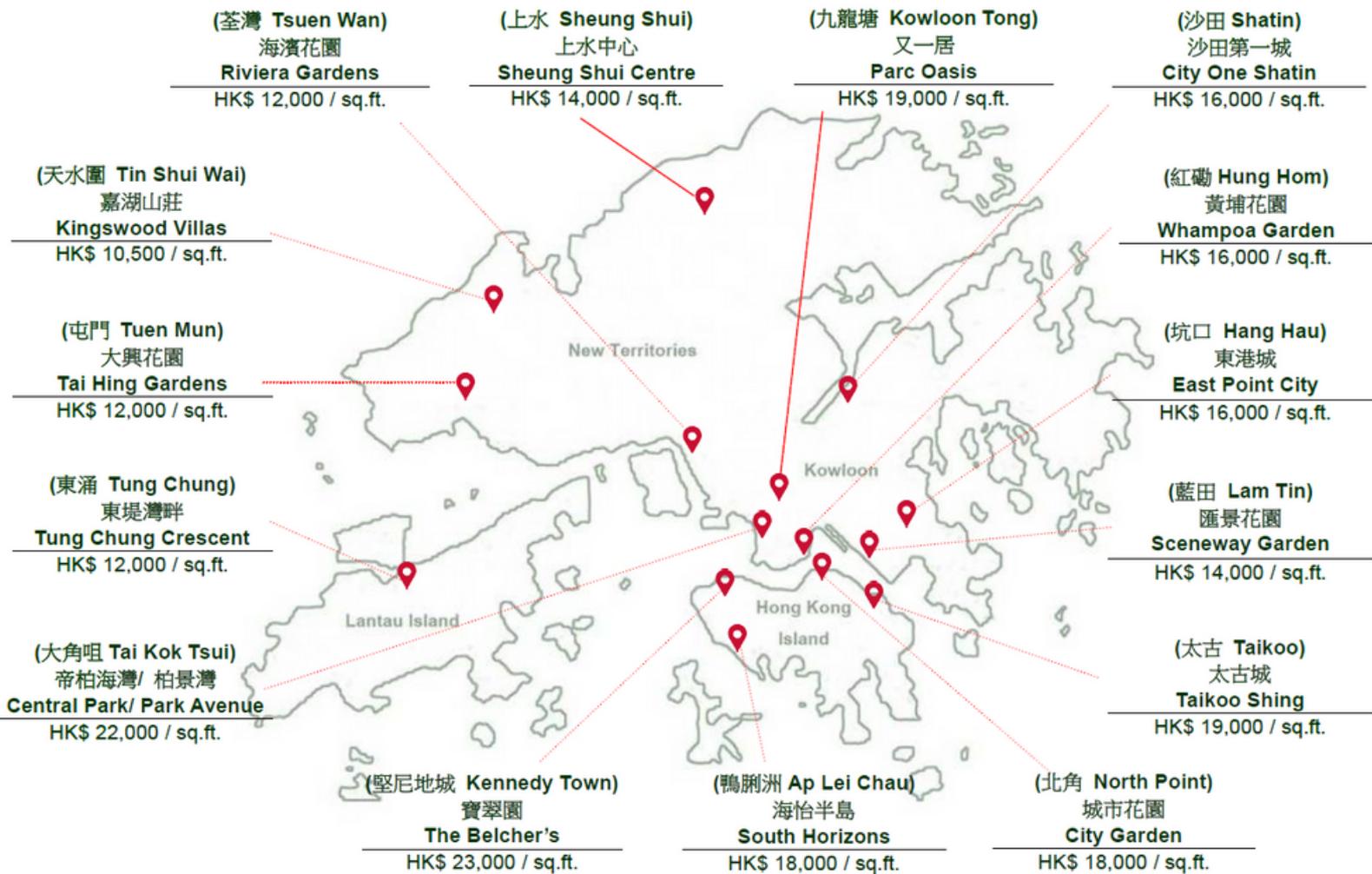
何文田国际学校地皮以13.4亿港元沽出

踏入下半年，大额买卖未有减少。市场消息指何文田文福道25号以13.4亿港元转让予本地投资者。该物业原由国际学校Stamford American School于2016年以6.73亿港元购入，并翻新校舍。物业楼面总面积约97,000平方呎，以现时成交价计算，呎价约13,800港元。物业六年间升值一倍，涉约6.67亿港元。据了解，国际学校将于售出物业后租回逾十年，新买家料可获稳定回报。

"前瞻策略顾问服务"

- 分析经济、社会及政策对房地产市场的影响
- 监察社会及经济的趋势
- 预测市场趋势

香港交易概况



* Average saleable unit rate of standard units
以上為各標準單位平均實用呎價



中國通訊

大连文化旅游发展集团
正式揭牌 将整合文旅资源

中国通讯

大连文化旅游发展集团正式揭牌 将整合文旅资源

7月21日，大连文化旅游发展集团有限公司正式揭牌，这标志着大连文化旅游发展集团改革重组工作取得了阶段性成果。

大连文化旅游发展集团有限公司将聚焦景区开发、智慧旅游、会展旅游、海洋旅游、文化创意、酒店运营等主责主业，进一步整合文旅资源，打造精品文旅专案，做强做优做大大连市文化旅游产业。

另悉，大连文化旅游发展集团有限公司成立于2018年8月30日，注册资本为1亿元人民币，经营范围包括旅游业务、演出场所经营、港口经营等。



• 大连（图片来源：CANVA图库）



陈晞测量师
黄朗殷小姐
笔者-中国通讯

"环球专业合作,咨询及促成服务"

- 支持及促成中国内地专业服务供货商向其客户提供跨境专业服务
- 就不同地方的价值评估标准差异提供咨询

中国通讯

2022年广州第二批集中供地收金超209亿元

7月18日，广州2022年第二批集中供地14宗地块集中出让，总起始价253亿元人民币，总建筑面积146.57万平方米。其中，7宗为底价成交，3宗流拍，收金约209亿元人民币。

此次出让规则中取消了「竞自持」环节，当地块报价到达封顶价，即进入摇号环节。天河区燕塘地块三经54轮竞价，到达封顶价81.2亿元人民币，折合楼面价5.08万元人民币/平方米，溢价率15%，直接进入了摇号环节。保利发展则以48.81亿元人民币摘得了3宗地块。

上海松江首个央企自持型长租公寓项目交付 总套数381套

7月21日，上海市松江区首个央企自持型长租公寓项目，中海友里公寓一期、二期目前已交付，三期预计明年交付。

该项目位于小昆山镇文南路，总面积18241平方米，总套数381套(房间总数551间)，主要为长三角G60科创走廊策源地松江企业的优质科创人才提供优质的居住服务。

据了解，中海集团是国务院国资委直属央企中建集团的下属企业，而中海长租公寓是中海旗下的长租公寓运营平台，打造了「中海友里」「中海海堂」两大旗舰品牌，分别定位为舒适社交型公寓和商务服务型公寓。

"环球专业合作,咨询及促成服务"

- 支持及促成中国内地专业服务供货商向其客户提供跨境专业服务
- 就不同地方的价值评估标准差异提供咨询

中国通讯

主要城市住宅价格指数 (2022年6月)

城市	样本均价(元人民币/平方米)	环比涨跌(%)	城市	样本均价(元人民币/平方米)	环比涨跌(%)
上海	51,464	-0.14	北京	44,473	0.06
重庆	11,799	-0.03	天津	15,039	0.03
广州	24,642	0.02	深圳	54,437	0.16
南京	24,623	0.20	杭州	29,194	0.15
成都	12,705	0.61	武汉	13,268	0.04
大连	13,875	-0.04	苏州	18,361	0.14
西安	12,069	0.68	厦门	29,174	-0.02
宁波	19,477	0.67	长沙	9,407	0.15
无锡	14,286	0.10	东莞	19,507	0.02
沈阳	9,911	-0.24	福州	17,189	0.01

资料来源：房天下百城价格指数

"环球专业合作,咨询及促成服务"

- 支持及促成中国内地专业服务供货商向其客户提供跨境专业服务
- 就不同地方的价值评估标准差异提供咨询

联系

(852) 3408 3188

(852) 2730 6212

(852) 5307 9925 (Whatsapp)



电子邮件

info@rhl-int.com



网站

www.rhl-int.com



微信

永利行评估



微信公众号
永利行评估

本檔/刊物由永利行国际有限公司及/或其附属公司(永利行)之专业人士提供作数据参考之用，有关应用将视乎个别情况处理。此檔/刊物并非永利行之任何正式建议或承诺。永利行已尽量合理和审慎地编制此数据。永利行建议阁下在作出任何影响财务状况或商业经营的决定前，寻求适当的专业意见。永利行对因选用此等资料而导致的任何损失概不负责。

数据源: 土地注册处，中估联行数据库及永利行市场研究部

©2022 永利行国际有限公司版权所有，保留一切权利。

